



Collegevoorstel OG

Zaak: Uitgangspuntennotitie herontwikkeling Lievenshove

Zaaknummer: 1069178

gemeente **Oosterhout**

| | | |
|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Datum: 12 mei 2025 | Initialen auteur: RSC | Bereikbaar: 14 0162 |
| Status: Openbaar | Team: Buiten Projecten | |

Onderwerp:

Uitgangspuntennotitie herontwikkeling Lievenshove

Geraadpleegde teams:

Buiten Beleid, Buiten Projecten, Control en Sociaal Team Beleid

Communicatie: ja d.m.v.: brief aan indieners reactie omgevingsdialoog.

geen

Bijlagen:

- Brief door college
- Raadsinformatiebrief
- Brief beantwoording vragen ex art 39
- Raadsvoorstel
- Overige bijlagen:
 - Bijlage 1: Uitgangspuntennotitie herontwikkeling Lievenshove
 - Bijlage 2: Verslag omgevingsdialoog d.d. 27 januari 2025
 - Bijlage 3: Verslag verwerking debatraad d.d. 10 december 2024
 - Bijlage 4: Bewonersbrief Lievenshove

Behandeling in / door:

Raad

Datum:

24 juni 2025

Aard behandeling:

Besluitvorming

Portefeuillehouder

Van der Zanden

| Geheimhouding op | Titel | Grondslag WOO | Tot wanneer |
|------------------|-------|---------------|-------------|
| | | | |
| | | | |

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1069178 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 12 mei 2025

Openbaar

Zaaknummer: 1069178

Onderwerp:

Uitgangspuntennotitie herontwikkeling Lievenshove

Voorstel:

1. De raad voor te stellen de 'Uitgangspuntennotitie herontwikkeling Lievenshove' (bijlage 1) vast te stellen.
2. Akkoord te gaan met de verslaglegging van de omgevingsdialoog van 27 januari 2025 (bijlage 2) en de genodigden middels bijgevoegde brief (bijlage 4) in kennis te stellen van de antwoorden op de gestelde vragen en gedane suggesties.

Samenvatting (circa 10 regels)

Om over te gaan tot herontwikkeling van Lievenshove is een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze wordt door het college vastgesteld en vervolgens ook ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Met het vaststellen van de uitgangspunten kunnen de onderzoeken worden uitgevoerd en de ruimtelijke procedure worden opgestart.

De uitgangspunten gaan uit van circa 113 woningen met een verdeling in de woningbouwcategorieën van 50% (sociale huur), 20% (middenduur) en 30% (duur) met bouwhoogten variërend van 1 laag tot 10 lagen. Omdat de gemeente zelf grip heeft op de locatie Lievenshove wordt er bewust gekozen om een hoger percentage sociale huur te realiseren. Naast woningen wordt er een hospice ingepast en is een ruimtereservering opgenomen voor een verbindingsweg tussen de Lage Molenpolderweg en de Bredaseweg. Het bestaande landschap en natuurwaarden zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van de notitie.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

N.v.t.

Aanleiding

In 2020 heeft de gemeente het terrein van zorginstelling JUZT gekocht nadat er voorkeursrecht op was gelegd ten behoeve van wonen, verkeer, groen en recreatie. Daarna is het terrein met gebouwen in gebruik genomen voor tijdelijke huisvesting van diverse doelgroepen en hebben onderzoeken plaatsgevonden voor de herontwikkeling van het gebied. Op 2 september 2024 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en op 11 september 2024 voor de gemeenteraad. Naar aanleiding hiervan heeft op 29 oktober 2024 een rondleiding op Lievenshove plaatsgevonden met raadsleden en omwonenden. Naar aanleiding van een WOO-verzoek van omwonenden zijn stukken ook naar de raad gezonden. Op 11 september 2024 is verzocht om een debatraad op basis van een concept-uitgangspunten notitie. De debatraad heeft plaatsgevonden op 10 december 2024. Hierbij heeft een grote meerderheid van de raad te kennen gegeven de uitgangspunten te onderschrijven.

Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

N.v.t.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

Er heeft in het voortraject al overleg plaatsgevonden met Plein3, natuur- en milieuorganisaties en het reguliere vooroverleg met de provincie, waterschap en de Veiligheidsregio. Tevens heeft een marktconsultatie plaatsgevonden en is er overleg geweest met Thuisvester, het bestuur van het beoogde hospice en met een aantal artsen en een apotheek.

Op 2 september 2024 heeft een informatieavond plaatsgevonden in Plein3 voor de omwonenden. Op een later moment is er een kleinere bijeenkomst geweest met omwonenden om de 3D beelden en het dronebeeld vanuit de beoogde woontoren te laten zien. Per mail zijn er nog extra beelden gedeeld die op verzoek zijn gemaakt.

Op 27 januari 2025 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden. Tot slot heeft op 7 april 2025 een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente, Thuisvester en een vertegenwoordiging van de wijk Vrachelen. Er zijn een aantal bewoners die het niet eens zijn met de plannen die voorliggen, maar het college staat hier voor het algemene belang van het realiseren van betaalbare woningen.

Wat willen we gaan doen?

Het plangebied van Lievenshove is momenteel een groen gebied met daarin verspreide bebouwing, waarvan een deel inmiddels is gesloopt. Het gebied kent een aantal natuur- en landschappelijke waarden. Met de beoogde herontwikkeling van het terrein wordt dit zoveel mogelijk gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Het is de bedoeling om woonblokken in een natuurlijke omgeving te realiseren.

Een watergang snijdt het plangebied in twee stukken: het noordelijke deel en het zuidelijke deel. In het zuidelijk deel is sprake van een bosgebied en ontstaan tussen de te sparen bomen drie bouwvelden. Hier is compacte laagbouw van maximaal 3 lagen op zijn plaats om aan te sluiten op het natuurlijke karakter van de Vrachelse Heide. De insteek is om bewonersparkeren hier zoveel mogelijk onder de bebouwing plaats te laten vinden. Aangezien er sprake is van een natuurlijke omgeving zal in de uitwerking geen plaats zijn voor eigen particuliere tuinen zoals bij traditionele bouw, Indien Plein3 ooit vertrekt is hier in de toekomst mogelijk ook ruimte voor een soortgelijk bouwveld.

Ten noorden van de watergang is sprake van een ander milieu en is er ruimte voor drie bouwvelden. Hier ligt de Lage Molenpolderweg en het Wilhelminakanaal met de brug. In het plan wordt ruimte gereserveerd die een mogelijke toekomstige verbindingsweg tussen de Lage Molenpolderweg en de Bredaseweg niet onmogelijk maakt. Bij alle ontwikkeling langs het Wilhelminakanaal en Markkanaal zijn hoogteaccenten toegestaan, met name bij bruggen. Uit de inpassingsstudie blijkt dat een hoogteaccent mogelijk is. Er is slechts zeer beperkt sprake van aantasting van privacy gezien de afstand tot bestaande woningen en het tussengelegen groen blijkt uit de genoemde studies.

Er ligt een motie van de gemeenteraad van 15 juni 2017 voor het oprichten van een hospice in Oosterhout. In combinatie met het initiatief vanuit Stichting Lievensbrug biedt Lievenshove op deze plot een unieke en mooie locatie om dit te kunnen realiseren. Het hospice kan daar worden gerealiseerd in een rustgevende omgeving, in de luwte, met een goede bereikbaarheid, met voldoende parkeergelegenheid. Bovendien is er ruimte voor een rijtje grondgebonden sociale huurwoningen, waarin een aandachtsgroep komt. Bij de grondverkoop door de gemeente worden randvoorwaarden meegenomen voor het beperken van mogelijke overlast van de aandachtsgroep. Indien dit niet lukt, of het experiment mislukt, dan worden dit reguliere sociale huurwoningen.

Voor wat betreft verkeer komen er op het niveau van de woonwijk twee ontsluitingen, één aan de Lage Molenpolderweg en één aan de Bredaseweg. Om sluijverkeer te voorkomen worden deze ontsluitingen niet met elkaar verbonden voor autoverkeer. Er komt wel een wandel-/fietsverbinding door het plangebied.

Met betrekking tot de woningbouwprogrammering was ten tijde van het opnemen van dit plan in de woningbouwprogrammering (voor de Woondeal) het uitgangspunt 30/40/30% (sociaal-middelduurduur). Hierbij is maatwerk wel mogelijk. Gezien het lage percentage sociale huurwoningen in Vrachelen is aanpassing van deze verhouding ten gunste van sociale huurwoningen wenselijk en wordt nu 50-20-30 aangehouden. Indien mogelijk vanwege de financiën (uitgangspunt is immers minimaal budgettair neutraal) wordt het aandeel betaalbaar opgehoogd. Hiermee wordt te zijner tijd zo goed mogelijk uitvoering gegeven aan de motie "Goede mix van betaalbare woningen" van 1 april 2025.

Met het vaststellen van de uitgangspuntennotitie kan de herontwikkeling van het Lievenshove in gang worden gezet, de onderzoeken worden uitgevoerd en de ruimtelijke procedure worden opgestart.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Argumenten voor:

- Met het vaststellen van de uitgangspunten voor Lievenshove kunnen er circa 113 woningen worden gerealiseerd die een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood.
- Omdat de gemeente eigenaar is van deze locatie en er een tekort is aan sociale huurwoningen kan hierop worden ingezet.
- Er is in Oosterhout al langere tijd een behoefte aan een hospice. Het hospice kan in Lievenshove worden gerealiseerd in een rustgevende omgeving, in de luwte, met een goede bereikbaarheid en met voldoende parkeergelegenheid.

Argumenten tegen:

- Er zijn kanttekeningen te maken bij de voorgestelde uitgangspunten. De belangrijkste betreffen de voorgestelde locatie en hoogte voor de hoogbouw en de vestiging van de aandachtsgroep. Daarop is hiervoor ingegaan en kan in alle redelijkheid tot deze uitgangspunten worden gekomen zonder onevenredig nadeel te veroorzaken bij betrokken partijen.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Uitgangspunt is dat de grondexploitatie minimaal budgettair neutraal dient plaats te vinden. Dit betreft de woonblokken, de locatie voor het hospice en de openbare ruimte die daarbij hoort.

Het realiseren en exploiteren van een hospice is niet rendabel te maken en kan alleen met overheidsbijdragen plaatsvinden. Voor de realisatie van 6 bedden is een impuls nodig van € 100.000,- ex btw. Deze moet te zijner tijd uit een reserve ter beschikking worden gesteld en deze kan een bijdrage krijgen vanuit de grondexploitatie. Voor de exploitatiefase is € 45.000,- per jaar nodig. Deze komt in plaats van de huidige € 25.000,- aan individuele bijdragen vanuit de Wmo hulp bij het huishouden. Tevens is een garantstelling van de gemeente Oosterhout nodig. Voor deze drie zaken is te zijner tijd een raadsbesluit nodig. Indien er in de toekomst uitbreiding komt naar 10 kamers (dat is ruimtelijk inpasbaar op de begane grond) zal dan een nieuw voorstel worden voorgelegd.

Risico's?

N.v.t.

Communicatie

De indieners van reacties tijdens de omgevingsdialoog ontvangen een terugkoppeling in het verslag van de omgevingsdialoog. Daarnaast wordt het verslag geplaatst op de gemeentelijke website.

Kernboodschap:

Met het vaststellen van de uitgangspuntennotitie voor de herontwikkeling van Lievenshove kunnen circa 113 woningen worden gerealiseerd in een unieke natuurlijke omgeving. Er komt één hoogteaccent langs het Wilhelminakanaal van maximaal 10 bouwlagen en op de andere locaties komt laagbouw. Tevens wordt er een hospice mogelijk gemaakt en is een ruimtereservering opgenomen voor een verbindingsweg tussen de Lage Molenpolderweg en de Bredaseweg. Het bestaande landschap en natuurwaarden vormt het uitgangspunt van de ontwikkeling. Hierdoor wordt een unieke gebiedsontwikkeling tot stand gebracht.